



Landgericht, Residenzplatz 4-6, 87435 Kempten (Allgäu)

**Sachbearbeiter**  
Richter am Landgericht Siebert  
Pressesprecher

**Telefon**  
(0831) 203-00

**Telefax**  
+49 962 1962411422

**E-Mail**  
[pressestelle@lg-ke.bayern.de](mailto:pressestelle@lg-ke.bayern.de)

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Bitte bei Antwort angeben  
Unser Zeichen

08.04.2025

## Medienmitteilung vom 08.04.2025

### **Wohnraummietvertrag trotz notarieller Vereinbarungen – Oberlandesgericht München bestätigt Entscheidung des Landgerichts Kempten**

Ein Mietverhältnis über Wohnraum kann auch dann entstehen, wenn notarielle Vertragsregelungen zunächst gegen das Vorliegen eines Mietvertrags sprechen. In einem aktuellen Urteil hat das Oberlandesgericht München die Berufung eines Klägers zurückgewiesen und die Entscheidung des Landgerichts Kempten bestätigt. Damit bleibt den Bewohnern eines Einfamilienhauses der Schutz des Wohnraummietrechts erhalten.

**Hausanschrift**  
Residenzplatz 4-6  
87435 Kempten (Allgäu)

**Öffentliche Verkehrsmittel**  
Bushaltestellen:  
Residenzplatz (Linien 1,4,5)  
ZUM (alle Buslinien)

**Telefon**  
(0831) 203-00

**Telefax**  
+49 962 1962411422

**E-Mail**  
[pressestelle@lg-ke.bayern.de](mailto:pressestelle@lg-ke.bayern.de)

Der Kläger hatte von den Beklagten, einem Ehepaar, die Herausgabe und Räumung eines Einfamilienhauses gefordert. Die Beklagten bewohnten unstreitig das Haus, das zuvor im Eigentum der Beklagten zu 1) stand und an die Firma I. veräußert worden war. Im notariellen Kaufvertrag war vereinbart worden, dass die Beklagte zu 1) das Objekt bis zu einem bestimmten Zeitpunkt räumen müsse, bis dahin eine monatliche „Nutzungsentschädigung“ zu zahlen habe und auf Räumungsschutz verzichte.

Bevor die Beklagten auszogen, erwarb der Kläger das Einfamilienhaus von der Firma I. In diesem Kaufvertrag wurden die Rechte aus dem ursprünglichen Vertrag zwischen der Firma I. und der Beklagten zu 1) an den Kläger abgetreten, einschließlich der Regelungen zur Nutzungsentschädigung.

Das Landgericht Kempten wies die Räumungsklage ab. Es stellte fest, dass zwischen den Parteien ein Wohnraummietverhältnis entstanden sei. Zwar sei kein schriftlicher Mietvertrag geschlossen worden, jedoch ergäben sich aus den tatsächlich gelebten Vereinbarungen der Parteien Hinweise auf eine Vermietung. Die Beklagten hätten regelmäßig einen monatlichen Betrag gezahlt, den der Kläger als „Miete“ bezeichnet habe. Zudem habe er eine Mieterhöhung unter Bezugnahme auf gesetzliche Mietregelungen gefordert. Da keine rechtlich wirksame Beendigung des Mietverhältnisses vorlag, könne der Kläger keine Räumung verlangen.

Das Oberlandesgericht München bestätigte diese Auffassung. Zwar spreche die ursprüngliche notarielle Vereinbarung gegen einen Mietvertrag, doch die gelebte Praxis zwischen den Parteien habe dennoch ein Wohnraummietverhältnis begründet. Ausschlaggebend sei, dass der Kläger von den Beklagten ausdrücklich „Mietzahlungen“ verlangt und eine „Mieterhöhung“ geltend gemacht habe. Er könne sich daher nicht mehr auf die ursprünglichen Regelungen aus dem Vertrag zwischen der Firma I. und der Beklagten zu 1) berufen.

Mit dieser Entscheidung stellt das Oberlandesgericht klar, dass notarielle Vereinbarungen allein nicht ausschließen, dass ein faktisches Wohnraummietverhältnis entsteht. Bewohner genießen daher in solchen Fällen den Schutz des Wohnraummietrechts.

Pressestelle des Landgerichts Kempten (Allgäu)

- Urteil des Landgerichts Kempten (Allgäu) vom 11.09.2024, Az. 22 O 193/24
- Urteil des Oberlandesgerichts München vom 06.02.2025, Az. 14 U 3532/24 e